RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

FAITS SAILLANTS TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR*

OCTOBRE 2005

Baisse du taux d'inoccupation sur la plupart des marchés locatifs

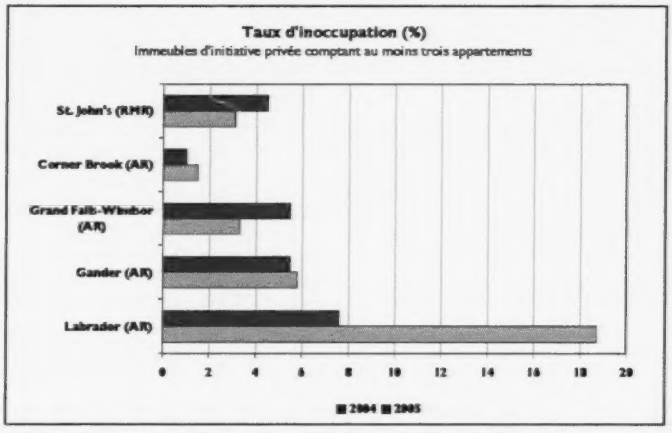
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée tous les ans durant les deux premières semaines d'octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs s'est accru au cours des douze mois précédents à St. John's et à Grand Falls-Windsor, tandis qu'il a régressé dans les agglomérations de recensement (AR) de Gander, Corner Brook et Labrador.

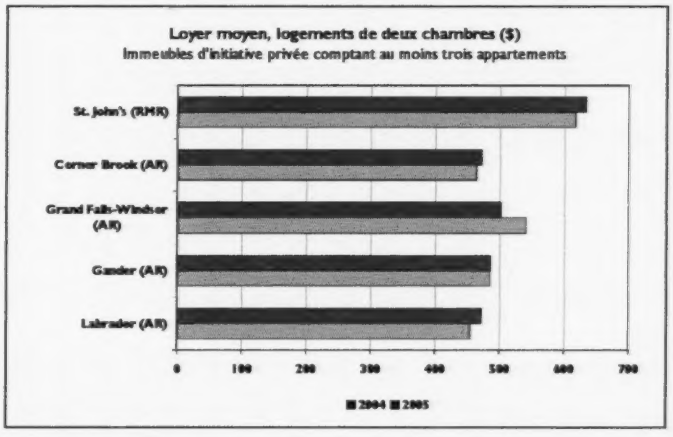
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation est monté à 4,5 % en octobre 2005, alors qu'il s'était fixé à 3,1 % un an plus tôt. C'est la deuxième année de suite qu'il augmente dans la RMR. Cette tendance traduit une demande constante de logements de type propriétaire-occupant.

La faiblesse des taux d'intérêt, la croissance soutenue des revenus et la vitalité du marché de l'emploi continuent d'encourager l'achat d'habitations chez les locataires. À Grand Falls-Windsor, le taux d'inoccupation a atteint 5,5 %, comparativement à 3,3 % en 2004. Le mouvement persistant d'accession à la propriété, les ajouts faits au parc de logements locatifs au cours des dernières années et les craintes suscitées par l'avenir de l'usine locale de l'Abitibi Consolidated sont considérés comme des facteurs clés à l'origine de la hausse du taux d'inoccupation.

Maintenant que la grève de l'an dernier est chose du passé et que les sous-traitants sont revenus dans la région, le marché locatif de l'AR de Labrador a amorcé une importante reprise : le taux d'inoccupation a chuté, passant de 18,7 %, en 2004, à 7,6 %, cette année. La région de Gander profite toujours de l'expansion du commerce de détail, qui a contribué à faire diminuer le taux d'inoccupation; ce dernier est descendu de 5,8 % à 5,5 % en douze mois. C'est à Corner Brook que le marché locatif est de nouveau le plus tendu dans la province; le taux s'est établi à 1,0 %, alors qu'il s'était fixé à 1,5 % un an plus tôt.

À l'exception de Grand Falls-Windsor, où le loyer moyen des logements de deux chambres a diminué de 7,2 % d'une année sur l'autre, tous les centres urbains ont enregistré des hausses. Les augmentations étaient comprises entre 0,2 %, à Gander, et 3,7 %, dans l'AR de Labrador.





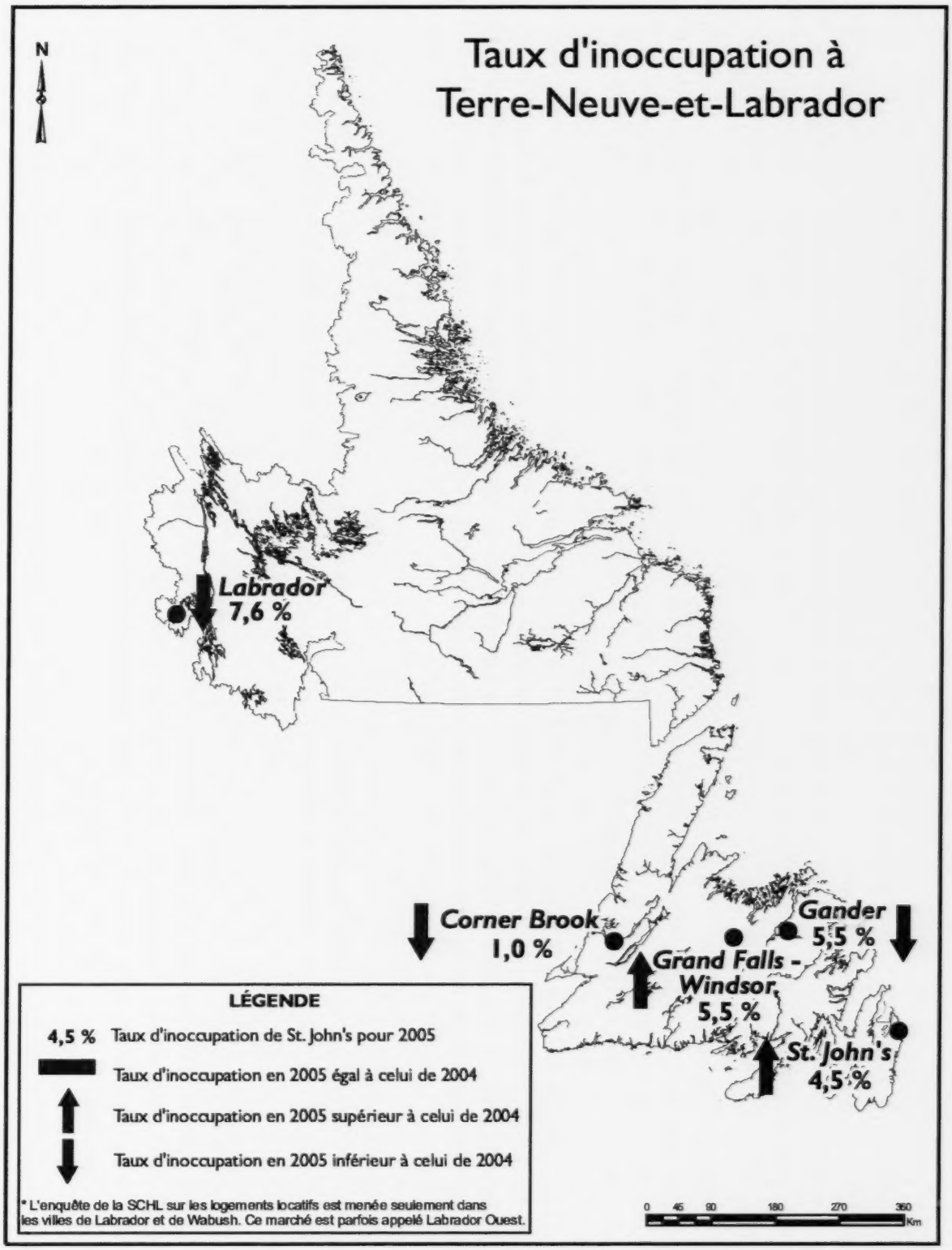
En glissement annuel, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé de 2,6 % dans la RMR de St. John's et de 1,7 % dans l'AR de Corner Brook.

Les taux de disponibilité se situaient dans une fourchette comprise entre 1,0 %, à Corner Brook, et 8,4 %, dans l'AR de Labrador. Tant Gander que Grand Falls-Windsor affichaient un taux de 6,5 %. À St. John's, le taux de disponibilité est passé de 4,5 %, en 2004, à 5,9 %, cette année.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION


Taux d'inoccupation à Terre-Neuve-et-Labrador
N
Labrador 7,6 %
Corner Brook 1,0 %
Gander 5,5 %
Grand Falls - Windsor 5,5 %
St. John's 4,5 %
LÉGENDE
4,5 % Taux d'inoccupation de St. John's pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
* L'enquête de la SCHL sur les logements locatifs est menée seulement dans les villes de Labrador et de Wabush. Ce marché est parfois appelé Labrador Ouest.
0 45 90 180 270 360
Km

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Terre-Neuve-et-Labrador

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
St. John's (RMR)	3,8	3,7	3,0	4,1	2,9	4,0	3,7	10,0	3,1	4,5
Corner Brook (AR)	0,0	0,0	1,2	0,6	0,9	1,4	**	0,0	1,5	1,0
Gander (AR)	**	**	7,8	6,2	5,1	5,6	7,7	2,7	5,8	5,5
Grand Falls-Windsor (AR)	18,8	**	4,6	6,3	2,9	5,0	2,2	8,8	3,3	5,5
Labrador (AR)	**	**	31,0	10,3	16,2	6,7	8,4	6,6	18,7	7,6
T.-N.-L., centres de 10 000+	**4,4**	**3,6**	**4,4**	**4,3**	**3,8**	**4,2**	**4,6**	**8,2**	**4,1**	**4,6**

Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Terre-Neuve-et-Labrador

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
St. John's (RMR)	453	472	521	539	618	634	624	647	571	589
Corner Brook (AR)	380	**	391	395	464	472	**	498	440	446
Gander (AR)	**	**	397	410	486	487	501	500	469	470
Grand Falls-Windsor (AR)	291	**	423	414	541	502	490	487	513	489
Labrador (AR)	**	**	396	408	455	472	456	487	438	454
T.-N.-L., centres de 10 000+	**442**	**461**	**492**	**507**	**571**	**578**	**579**	**595**	**539**	**550**

Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon le nombre de chambres Terre-Neuve-et-Labrador

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
St. John's (RMR)	14	377	54	1 325	79	1 949	33	329	180	3 980
Corner Brook (AR)	0	24	1	154	4	295	0	37	5	510
Gander (AR)	**	**	10	161	24	432	1	37	35	631
Grand Falls-Windsor (AR)	**	**	2	32	12	239	3	34	17	308
Labrador (AR)	**	**	8	76	14	205	4	55	26	349
T.-N.-L., centres de 10 000+	**15**	**417**	**75**	**1 748**	**133**	**3 120**	**41**	**492**	**263**	**5 778**

Taux de disponibilité (%) des appartements selon le nombre de chambres Terre-Neuve-et-Labrador

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
St. John's (RMR)	4,5	5,8	4,2	4,9	4,2	5,9	7,8	10,0	4,5	5,9
Corner Brook (AR)	s.o.	0,0	s.o.	0,6	s.o.	1,4	s.o.	0,0	s.o.	1,0
Gander (AR)	s.o.	**	s.o.	6,2	s.o.	6,7	s.o.	5,4	s.o.	6,5
Grand Falls-Windsor (AR)	s.o.	**	s.o.	6,3	s.o.	6,3	s.o.	8,8	s.o.	6,5
Labrador (AR)	s.o.	**	s.o.	10,3	s.o.	7,7	s.o.	6,6	s.o.	8,4
T.-N.-L., centres de 10 000+	**4,5**	**5,8**	**4,2**	**4,9**	**4,2**	**5,7**	**7,8**	**8,4**	**4,5**	**5,7**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Terre-Neuve-et-Labrador, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au **902-426-4708** ou à l'adresse électronique suivante : **mmerrick@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

Pour obtenir un aperçu national et des statistiques sur toutes les RMR du Canada, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : **www.schl.ca/fr/presse/commu/index.cfm**

12/7/05

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.